

Sygn. akt: I C 373/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR (del.) Rafał Kubicki
Protokolant:	sekr. sąd. Joanna Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa

M. L. (1), C. C. i K. L.

przeciwko

(...)przy ulicy (...) w O.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę nr (...)z (...)r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w O.,

II. zasądza od pozwanej (...)przy ulicy (...) w O. solidarnie na rzecz powodów: M. L. (1), C. C. i K. L. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 373/14

UZASADNIENIE

K. L., M. L. (1) i C. C. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...)z (...)r.) (...)przy ulicy (...) M. (...) w O.. W uzasadnieniu podali, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w O.. Zamierzają wybudować schody zewnętrzne do tego lokalu i są na etapie postępowania administracyjnego o uzyskanie pozwolenia na budowę. Pozwana (...)uchwałą **nr** (...)z (...)r. wyraziła zgodę na zmianę sposobu korzystania z lokalu na użytkowy i prace remontowe, polegające na wykonaniu otworu drzwiowego i schodów zewnętrznych. W dniu (...)r. administrator poinformował powodów o podjęciu przez pozwaną uchwały **nr** (...)z (...)r., cofającej zgodę wyrażoną w punktach (...) i (...)uchwały nr (...), uzasadnionej tym, że powodowie wystąpili o pozwolenie na budowę bez przedstawienia Wspólnocie projektu budowlanego do uzgodnienia. Powodowie podnieśli, że jest to kolejna próba wzruszenia przez Wspólnotę ich praw uzyskanych uchwałą nr (...) (wcześniejsza próba zakończyła się procesem wygranym przez powodów pod sygnaturą tut. Sądu I C 404//12) oraz że:

- w orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że uchwały wspólnot mieszkaniowych stanowiące podstawę nabycia przez członka wspólnoty konkretnych praw nie mogą być dowolnie zmieniane ani uchylane, bo jest to niezgodne z zasadą ochrony praw nabytych,

- przyczyna obecnie podana przez Wspólnotę nie jest rzeczywista, ponieważ próbowali uzgodnić ze Wspólnotą projekt budowy schodów – pismo Wspólnoty z 8 stycznia 2014 r. potraktowali jako jej zastrzeżenia do projektu i poddali projektowane schody poprawkom,

- uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów z pominięciem powodów i z pominięciem ich stanowiska wobec głosujących, co mogło mieć wpływ na wynik,

- uchwała narusza interesy powodów w zestawieniu z innymi lokatorami oraz zasady współżycia społecznego, ponieważ działalność usługowa i handlowa jest prowadzona w tym budynku przez innych członków Wspólnoty, schody zewnętrzne wybudowano do lokalu nr (...) przy ulicy (...), a także do lokali użytkowych stanowiących własność A. G. i D. W., a odmowa wybudowania schodów zewnętrznych i dokonania podziału lokalu krzywdzi powodów w stosunku do innych, którzy zgodę uzyskali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) M.(...) w O. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podała, że w jej działaniu nie ma dowolności, a cofnięcie uprzednio wyrażonej zgody jest możliwe w sytuacji, gdy jest to uzasadnione zaistniałymi między udzieleniem a cofnięciem zgody nowymi okolicznościami faktycznymi i prawnymi. Zgoda dana powodom nie była bezwarunkowa – projekt miał być uzgodniony z zarządem Wspólnoty, a ten dowiedział się dopiero z akt postępowania administracyjnego, że powodowie wystąpili o pozwolenie na budowę.

W trakcie tegoż postępowania powodowie nie byli w stanie przedstawić zgody Wspólnoty, ponieważ po prostu takiej zgody nie otrzymali. Współwłaściciele mają bardzo negatywne doświadczenia z już istniejącymi schodami zewnętrznymi innych lokali, dobudowanymi

w latach 90-tych, które zeszpecily budynek. Wspólnocie zależy na uniknięciu kolejnego takiego błędu. Budynek położony jest w sąsiedztwie zabytkowego kościoła i schody powinny nawiązywać do zabytkowej architektury, powodowie zaś przedłożyli do pozwolenia na budowę projekt nowoczesny, czego wyrazem są szklane balustrady. Ponadto Wspólnocie zależy na tym, by schody były zabezpieczone zadaszeniem, ponieważ obawia się odpowiedzialności związanej z ewentualnymi urazami osób korzystających ze schodów (sople i spadający z dachu śnieg), a ochrony w tym względzie nie zapewnia zaprojektowany podcień wchodzący w budynek. Powodowie mogą prowadzić działalność usługową (kancelaria prawna) z użyciem istniejącej klatki schodowej. Projektant zatrudniony przez powodów podjął rozmowy z zarządem Wspólnoty już po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę z projektem niezgodnym ze Wspólnotą. Większość lokatorów utraciła przez to zaufanie do powodów. Uchwała zapadła większością głosów, a brak głosów powodów nie miał wpływu na treść uchwały.

Sąd ustalił, co następuje:

Jest bezsporne, że umową z (...)r. powodowie nabyli na współwłasność lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w O.. Lokal ten położony jest na parterze budynku i składa się z czterech pomieszczeń. Powodowie zamierzali podzielić powyższy lokal mieszkalny na dwa lokale użytkowe, poszerzyć stolarkę okienną i wybudować schody zewnętrzne do lokalu od ulicy (...). Powód M. L. (1) zwrócił się do administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. Zakładu (...) sp. z o.o. w O. o udzielenie informacji na temat sposobu uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na powyższe prace.

Nie było też kwestionowane, że w uchwale nr (...) (odpis k. 16) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) M. (...) w O. wyrażała zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) i jego podział na dwa odrębne lokale użytkowe, przebudowę części wspólnej polegającej na wykonaniu otworu drzwiowego w miejscu istniejącego otworu okiennego w elewacji frontowej oraz wykonanie schodów zewnętrznych prowadzących do nowopowstałego lokalu użytkowego (pkt (...))

z zastrzeżeniem wprowadzonym w punkcie (...), że prace te zostaną wykonane w oparciu o projekt budowlany uzgodniony z zarządem (...), zgodnie z warunkami technicznymi i sztuką budowlaną, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń przewidzianych prawem budowlanym.

Powodowie zlecieli projekt budowlany przebudowy architektowi W. D., który sporządził go w (...)r. Schody zostały zaprojektowane jako prostopadłe do ściany budynku, bez zadaszenia, lecz z wnęką o głębokości(...)cm.

dowód: odpis projektu k. 21-59 ze szkicem na k. 56

W dniu(...)r. zarząd (...) poinformował Urząd Miasta w O. (w sprawie (...)), że po zapoznaniu się z dokumentacją projektową stwierdza, iż nie została ona przedstawiona zarządowi do uzgodnienia i nie posiada takiego uzgodnienia.

dowód: odpis pisma k. 17

Pismem z (...)r. powód M. L. zwrócił się do zarządu wspólnoty

„zapytaniem, czy przedstawione przez (...) w piśmie z (...)r. uwagi odnoszące się do projektu budowlanego schodów zewnętrznych do lokalu zostały przez projektanta uwzględnione?”. Zastrzegł w dalszej części pisma, że odpowiedzi oczekuje do (...) r., a jej brak uzna za brak zastrzeżeń. Odpowiadając na to, pismem z (...)r., zarząd (...) zadał M. L. (1) pytanie, czego oczekuje od Wspólnoty, skoro nie przedstawiono Wspólnocie projektu do uzgodnienia. Z kolei M. L. (1) stwierdził w piśmie z (...)r., że wyjście z lokalu ma podcień ochronny(...)cm, w projekcie zawarto uwagi (...) co do odległości i osłonięcia od urządzeń infrastruktury i że schody ustalono jako prostopadłe do fasady budynku.

dowód: odpisy pism k. 18, 65, 66

Decyzją z (...) r. ((...)) Wojewoda (...) - (...) uchylił decyzję organu I instancji – Prezydenta O. z (...)r. ((...)), zatwierdzając ww. projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu decyzji z (...)r. wskazano m.in., że w punkcie (...) uchwały (...) Nr(...)został zawarty wymóg uzgodnienia projektu z zarządem (...), a uzgodnienie takie nie zostało dołączone do akt sprawy, w związku z czym nie wyjaśniono w pierwszej instancji prawa inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

dowód: odpis decyzji k. 60, kopia dokumentacji UM w O. w k. 113

W dniu (...)r. – w trybie indywidualnego zbierania głosów – większością (...) (jednomyślność wszystkich głosujących) (...) podjęła uchwałę nr (...) (odpis k. 120), że cofa zgodę wyrażoną w punktach (...) uchwały nr (...)na przebudowę części wspólnej polegającą na wykonaniu otworu drzwiowego i wykonaniu schodów zewnętrznych, co uzasadniono w uchwale tym, że właściciel lokalu naruszył istotne postanowienie zawarte w punkcie (...), występując o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę bez przedstawienia zarządowi Wspólnoty projektu do zatwierdzenia.

Powód M. L. (1) był świadkiem zbierania podpisów pod uchwałą nr (...)i został poinformowany przez zbierającego – M. S. (1) o przedmiocie uchwały.

dowód: zeznania świadków B. F., M. S. - k. 125-126

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny jest w znacznej części bezsporny, a w dalszej został ustalony na podstawie dokumentów niekwestionowanych w tym procesie oraz zgodnych i wiarygodnych zeznań świadków. Przesłuchanie stron nie przyniosło wyjaśnienia żadnych istotnych okoliczności, które mogłyby być uznane za sporne w tym procesie.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub

z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa, to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali, które

w zasadniczej części są przepisami bezwzględnie obowiązującymi oraz kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Umowa właścicieli lokali, to umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela oraz, gdy uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela, który składa skargę.

Powództwo jest zasadne, choć nie ze względu na wszystkie zarzuty powodów skierowane przeciwko spornej uchwale.

Sąd nie podzielił zarzutów formalnych, dochodząc do przekonania, że zaskarżona uchwała nr(...)narusza istotny interes powodów, co stanowi wystarczającą przesłankę do jej uchylenia. Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu

z interesami poszczególnych właścicieli. Ich przyjęcie nie może skutkować pokrzywdzeniem właścicieli tworzących Wspólnotę.

W świetle zeznań świadków nie znalazł potwierdzenia zarzut, że głosowanie odbyło się bez wiedzy powodów. Jeden z powodów był obecny przy zbieraniu podpisów i wiedział

o przedmiocie głosowania. Powodowie nie ustosunkowali się do zeznań świadków ewentualnym zarzutem, że pozostali dwoje z nich nie mogli być niezwłocznie poinformowani przez M. L. (1) o toczącym się głosowaniu, nie ma więc żadnych podstaw, by

w tym kierunku prowadzić z korzyścią dla nich jakiegokolwiek ustalenia.

Zresztą przepisy ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, że treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. W sytuacji, gdy za uchwałami głosowała zdecydowana większość współwłaścicieli, nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że omawiane uchybienia proceduralne miały wpływ na treść uchwał.

Nieuzasadniony jest też zarzut powodów, że swoimi staraniami czynili wszystko, by uzgodnić z zarządem Wspólnoty projekt budowlany i że ostateczne milczenie zarządu potraktować można jako akceptację projektu. Analizując kwestię uzgodnienia projektu

w kontekście art. 60 k.c., nie można abstrahować od faktu, że uzgodnienie to – jak wynika

z przebiegu postępowania administracyjnego (zawieszono do czasu rozpoznania tej sprawy) – jest organom administracyjnym niezbędne jako dołączone do akt sprawy administracyjnej, a więc mające postać wyraźnego pisemnego oświadczenia. Za koniecznością przyjęcia wymogu wyraźnego pisemnego uzgodnienia przemawia też jego wyraźna doniosłość prawna w tej sprawie.

Wymiana korespondencji między stronami wskazuje jasno, że między stronami nie doszło do żadnego uzgodnienia. Jest oczywiste, że powodowie wykazali się butą, kierując projekt budowlany do urzędu bez najmniejszej próby uzgodnienia go ze wspólnotą, ta zaś poczuła się tym faktem na tyle urażona, że przestała być tym projektem (i jego uzgodnieniem) zainteresowana. Doszło do tak intensywnego sporu (mającego też wyraźne podłoże personalne), że nie było już mowy o jakichkolwiek uzgodnieniach. Próba – spotkanie architekta D. z członkami Wspólnoty w toku postępowania administracyjnego – nie zakończyła się powodzeniem. Zdaniem Sądu – brakiem uzgodnienia należy w równym stopniu obarczyć obie strony, z których żadna, jak dotąd, nie wykazała rzeczywistej woli porozumienia. Zaznaczyć tu trzeba, że uzgodnienie leży bardziej w interesie powodów niż pozwanej, bo bez tego - jak wskazuje zawieszenie postępowania administracyjnego - nie dojdzie raczej do kontynuacji procesu inwestycyjnego.

Powództwo zostało uwzględnione z tej przyczyny, że uchwały wspólnot mieszkaniowych, stanowiące podstawę nabycia przez członka wspólnoty konkretnych praw, nie mogą być dowolnie zmieniane ani uchylane, bo jest to niezgodne z zasadą ochrony praw nabytych. Uchwały od chwili ich podjęcia wiążą wszystkich właścicieli lokali i są natychmiast wykonalne. Członkowie pozwanej (...), mając pełną świadomość treści uchwały nr(...), w tym zakresu planowanych robót, świadomie i dobrowolnie, w zdecydowanej większości zagłosowali za przyjęciem tej uchwały ((...)). Powodowie zatem uzyskali zgodę pozwanej (...) na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...)

i jego podział na dwa odrębne lokale użytkowe, przebudowę części wspólnej polegającej na wykonaniu otworu drzwiowego w miejscu istniejącego otworu okiennego w elewacji frontowej, wykonanie schodów zewnętrznych

prowadzących do nowopowstałego lokalu użytkowego. W tej sytuacji podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) istotnie narusza uzasadniony interes powodów, ponieważ niweluje w całości dane powodom uprawnienie, nie zważając na to, że zostało ono im przyznane pod warunkiem i że warunek ten nadal nie został przez powodów spełniony, co w wystarczającym stopniu chroni interesy (...). Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 5 czerwca 2008r. (I ACa 118/08), że wspólnota jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Zmiana uchwały w przewidzianym trybie, jakkolwiek dopuszczalna, nie może pozbawiać członka wspólnoty nabytych przez niego praw, jeśli nie występują okoliczności powodujące, iż członek ten prawa uzyskał bezpodstawnie. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, aby powodowie zgodę (...) na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) uzyskali bezpodstawnie. Wbrew uzasadnieniu zaskarżonej uchwały nie doszło w tej sprawie do żadnych nowych okoliczności, a tylko do niespełnienia przez powodów wymagania uzgodnienia projektu, co nie powinno być przyczyną cofnięcia danego uprawnienia, a tylko przejściową przeszkodą w jego realizacji.

Podkreślić przy tym należy, że bezspornym jest, iż w przedmiotowym budynku znajdują się już lokale użytkowe, do których zostały wybudowane schody zewnętrzne. Zaskarżona uchwała nr (...) skutkuje nierównym traktowaniem członków pozwanej Wspólnoty. Narusza więc, w ocenie Sądu, uzasadniony interes powodów, oceniany także w świetle zasad współżycia społecznego.

Oczywiście, można stwierdzić, że skoro uzgodnienie ma charakter dwustronny i jest wynikiem osiągniętego porozumienia, to ewentualna dalsza bierność Wspólnoty po podjętej ewentualnie inicjatywie powodów uniemożliwi powodom rzeczywistą realizację uchwały nr(...)r. Jednak w tym kierunku – w ocenie Sądu orzekającego w tej sprawie – będzie mogło być wysunięte ewentualne roszczenie powodów o zobowiązanie Wspólnoty do złożenia oświadczenia woli o akceptacji projektu, jeśli powodowie wykażą, że odmowa Wspólnoty jest bezzasadna i wynika z jej uporu.

Innymi słowy, w sporze między stronami najbardziej właściwym rozwiązaniem – pozwalającym uniknąć dalszego procesu – byłoby wykazanie przez obie strony rzeczywistej woli osiągnięcia porozumienia w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego. Argumenty (...), dotyczące zbyt nowoczesnego charakteru schodów w zestawieniu z zabytkowym sąsiedztwem kamienicy, a także dotyczące braku zadaszenia schodów, trafiają do przekonania Sądu. Gdyby podzielić w pełni stanowisko powodów i uznać, że byli w prawie, kierując wnioskiem o pozwolenie na budowę bez wyraźnego uzgodnienia, musielibyśmy zaakceptować stanowisko, że wymaganie zawarte w punkcie (...) uchwały nr(...)nie ma żadnej treści i żadnego znaczenia, a nie istnieją ku takiemu założeniu żadne podstawy.

Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z oględzin budynku przy ulicy (...) M. (...) w O. na okoliczność miejsca posadowienia schodów zewnętrznych, posiadania takich schodów przez innych członków (...) i prowadzenia działalności użytkowej, bowiem okoliczności powyższe były bezsporne i przeprowadzenie powyższego dowodu spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w postępowaniu.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że uchwała (...) przy ulicy (...) M. (...) w O. nr (...) z dnia (...)r. narusza uzasadnione interesy powodów, i na mocy art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ((...)) z tytułem opłaty od pozwu).

Sędzia R. K.